



REAL

Irisvej 18, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	2.575.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.238	Grund m ²	637
Byggeår/ombygget	1960/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **371v3049**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmæglerne.dk/slagelse

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Irisvej 18, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: 371v3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.04.2026



Velindrettet villa med skøn have og familievenlig beliggenhed i Slagelse

Denne fuldt istandsatte villa ligger i det sydlige Slagelse og står klar til indflytning. Villaen byder på en funktionel planløsning fordelt på tre etager og rummer mange fine detaljer, herunder loft til kip og fritlagte spær. Der medfølger en fritliggende garage og en nem, lukket have.

Ejendommen er opført i røde mursten, og i 2020 blev den udstyret med et nyt eternittag. Huset ligger på en hjørnegrund med hæk hele vejen rundt.

Beboelsen i stueetagen er centreret omkring køkkenet, der er i åben forbindelse med stuerne. I den ene sektion af stuen er loftet ført højt til kip og sammen med gennemgående lysindfald opstår en luftig rumfølelse og en behagelig atmosfære.

Herudover god entre, kontor/værelse, soveværelse, et badeværelse med bruseniche og et gæstetoilet i stueetagen. Gæstetoiletet blev moderniseret i 2024, og på badeværelset, som er fra 2019, er der synlige loftsbjælker side om side med det moderne stilrene inventar. På første sal er indrettet møblerbar repos med adgang til lille TV-stue/værelse samt to værelser. Endelig byder kælderen på et vaskerum og to disponible rum, hvoraf det ene er oplagt som viktualierum.

Haven består hovedsageligt af græs og terrassemiljøer, hvilket gør den velegnet til både afslappende ophold og leg. Den overdækkede terrasse ved huset gør det muligt at finde en plads i skyggen eller søge læ for nedbør.

Beliggenheden i det sydlige Slagelse imødekommer børnefamilien på flere måder. Ganske få skridt fra hoveddøren har I Slagelse Svømmehal og Antvorskov Skole såvel som daginstitutioner, spisesteder og indkøbsmuligheder.

Alt i alt en indflytningsklar og rummelig villa med perfekte forhold for familielivet.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Thanning

Adresse: Irisvej 18, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: 371v3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.04.2026



Spisestue



Stue



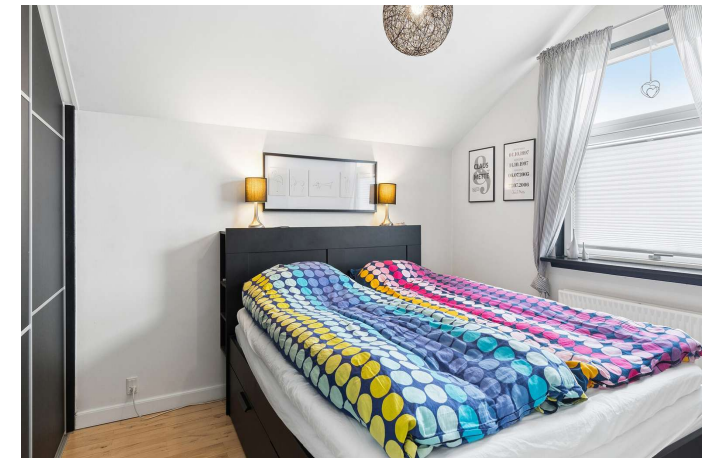
Køkken



Kontor



Badeværelse

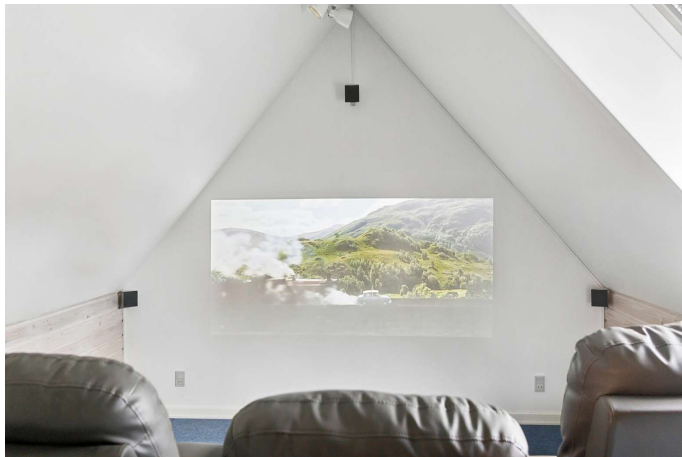


Soveværelse

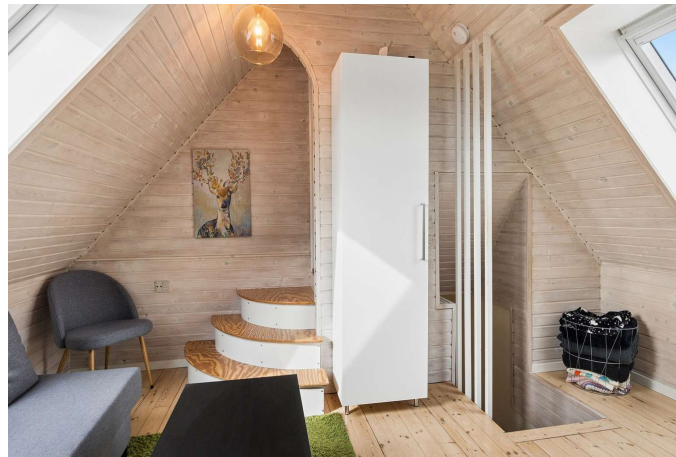
Adresse: Irisvej 18, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: 371v3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.04.2026



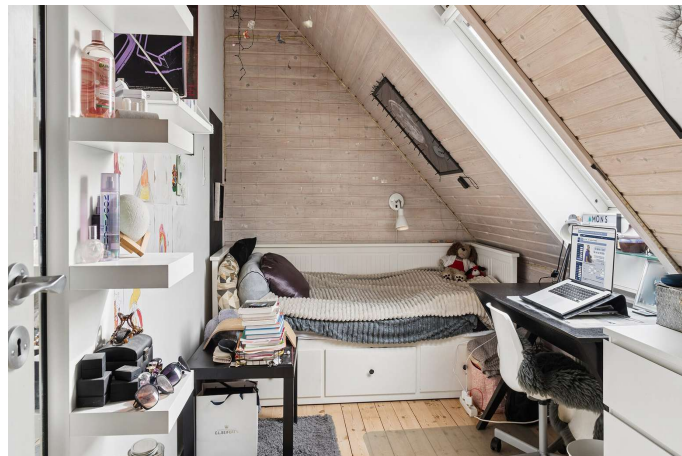
Stue



Repos



Værelse



Værelse



Orangeri



Terrasse



Adresse: Irisvej 18, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: 371v3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 315ca Slagelse Markjorder
BFE-nr.: 5370818
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1960/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.837.000
Grundværdi: 841.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.469.600
Grundlag for grundskyld: 672.800

Arealer**

Grundareal: 637 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 26 m²
Garage: 38 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.09.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (BOSCH)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Irisvej 18, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: 371v3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.495	Kontantpris	kr.	2.575.000
Grundskyld	kr.	7.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.350
Renovation	kr.	4.005	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	165	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	8.800
Husforsikring	kr.	7.719	I alt	kr.	2.610.733
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.852			

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Irisvej 18, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.575.000

Sagsnr.: 371v3049
Ejerudgift/md.: kr. 2.238

Dato: 08.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Der er indlagt fibernet

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.